

BAIL COMMERCIAL

Entre :

l'Office régional bruxellois de l'Emploi, organisme d'intérêt public de catégorie B, dénommé **ACTIRIS**, ayant son siège social 65 Boulevard Anspach à 1000 BRUXELLES, représenté par le Directeur général Grégor CHAPELLE, et par le Directeur général adjoint Yves BASTAERTS.
Ci-après dénommé le « Bailleur » ;

et :

Monsieur _____, domicilié _____
Ci-après dénommé le « Preneur » d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : OBIET DU CONTRAT

Le Bailleur donne en location au Preneur, qui l'accepte, une surface d'une superficie de 18 m², située au numéro 65 A Boulevard Anspach – 1000 Bruxelles

Les lieux faisant l'objet du présent bail sont bordés d'un trait rouge sur le plan ci-annexé.

Article 2 : DURÉE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années consécutives.

Le présent bail prendra cours le premier mars 2013, et se terminera de plein droit le 28 février 2022.

Le Preneur peut mettre fin à la présente convention à l'expiration de chaque triennat moyennant préavis de six mois par lettre recommandée.

L'acquéreur du bien pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un an donné au Preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans le respect des conditions légales.

Article 3 : LOYER

Le loyer de base est fixé à _____ € par an, soit _____ €/mois.

Le loyer est payable par mois et par anticipation, en monnaie ayant cours légal en Belgique et est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Article 4 : INDEXATION

Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Service Public Fédéral de l'Economie.

L'adaptation a lieu annuellement au 1er mars et pour la première fois le 1er mars 2013 selon la formule:

$$\frac{(\text{loyer de base}) \times (\text{nouvel indice})}{\text{indice de départ}}$$

dans laquelle l'indice de départ est l'indice du mois précédant le mois au cours duquel la convention a été conclue, et le loyer de base est le loyer qui résulte de la présente convention, soit 1 an, à l'exclusion de tous frais et charges, expressément laissés à charge du Preneur.

Toute augmentation ou diminution de loyer résultant de l'application de la présente clause sera acquise de plein droit à la partie à laquelle elle profitera, sans que celle-ci ne doive mettre l'autre en demeure.

L'indice de base est celui du mois de février 2012.

Le nouvel indice est celui du mois de février précédant l'adaptation.

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le Preneur sans qu'il soit besoin d'en recevoir avis du bailleur.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait substitué, c'est à dire à ce jour à l'indice de santé.

En l'absence de pareil système, le Bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie.

Article 5 : DESTINATION

Les lieux loués sont destinés exclusivement à l'usage de commerce de détail.

Le Preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser sans justes motifs.

Au cas où le Preneur ne respecte pas cette obligation, le Bailleur pourra mettre fin au bail après mise en demeure envoyée par lettre recommandée restée sans suite pendant quinze jours.

Article 6 : GARANTIE

À titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations, le Preneur constituera au Bailleur, à la signature de la présente convention, une garantie d'une valeur locative équivalent à trois mois de loyer, soit .- € par virement sur un compte bloqué au nom du Preneur auprès de Banque.



La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

Article 7 : CHARGES

A. Impôts et taxes

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques et notamment le précompte immobilier ou autres impôts réels immobiliers, les impôts frappant l'activité du preneur ou l'occupation des lieux loués mis ou à mettre sur les lieux loués, éventuellement la taxe sur la valeur ajoutée, au profit de l'Etat, de la Commune, de la Province, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge du Preneur.

Il est expressément prévu que la provision pour charges mensuelles d'impôts et taxes est fixée à 3 €/mois.

Cette somme est payable au compte désigné par le Bailleur, par mois et par anticipation.

B. Charges communes

Le Preneur paiera sa quote-part dans les charges communes qui comprennent notamment les frais afférent au chauffage, à la distribution d'eau, au contrôle périodique du système de protection d'incendie, au contrôle périodique de toutes les installations techniques, à l'entretien de l'immeuble, aux frais de conciergerie, aux frais administratifs de gestion ainsi qu'aux divers produits d'entretien nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, ainsi qu'aux primes payées par le Bailleur pour les assurances de l'immeuble. Cette énumération des charges étant indicative et non limitative.

Dès que possible à l'expiration de chaque année civile, le Bailleur établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses qu'il a encourues en vertu des articles 7 A, 7 B et 8.

La participation du preneur dans les frais ci-dessus mentionnés sera calculée sur base du prorata de la surface occupée.

Il est expressément prévu que la provision pour charges mensuelle commune est fixée à 1 €/mois.

Cette somme est payable au compte désigné par le Bailleur, par mois et par anticipation.

Le Bailleur pourra modifier périodiquement le montant réclamé à titre provisionnel en tenant compte des dépenses réellement effectuées.

S'il s'avère que les provisions versées durant l'année par le Preneur sont insuffisantes pour couvrir les dépenses réelles, le Bailleur réclamera le solde débiteur au Preneur qui devra le payer dans les dix jours de la demande.

C. 11 7

L'imputation des frais de consommation se fera conformément aux indications reprises sur les compteurs privatifs.

Les abonnements à cette distribution, ainsi que le placement, la location et tous les frais de raccordement des compteurs sont à charge du Preneur.

Article 8 : ASSURANCES ET ABANDON DE RECOURS

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de prime avantageux, toutes les assurances relatives à l'immeuble seront souscrites par le Bailleur.

Les primes d'assurances s'y rapportant seront réparties proportionnellement à la surface occupée, conformément à l'article 7 du présent bail.

Le Bailleur fournira une copie des polices d'assurance au preneur.

Le Preneur fera assurer à ses frais tous objets mobiliers garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux. Une copie de cette police sera remise au bailleur s'il la demande.

Les polices stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant préavis de trois mois donné au Bailleur.

Les parties au présent contrat de bail renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre l'emphytéote, le sous-locataire, le cédant, le cessionnaire, l'occupant, les gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tels qu'incendie, dégâts des eaux, ou accidents et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Il est précisé que le Preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tout recours qu'il pourrait exercer aux termes des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Au cas où les activités du Preneur et de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le Bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du Preneur.

Article 9 : SOUS-LOCATION ET CESSION DU BAIL

Sans préjudice de l'application de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951, le Preneur ne pourra céder le présent bail ni sous-louer les lieux en tout ou en partie, que moyennant l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser sans justes motifs

L'accord du Bailleur n'est cependant pas obligatoire pour la cession ou la sous-location à une société où la majorité des actions est en mains du Preneur ou des actionnaires du Preneur.

Le Preneur fournira au bailleur une copie de ses statuts.

Au cas où le Bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire et le sous-locataire ou le cédant et le cessionnaire, selon le cas, seront tenus à l'égard du Bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du présent bail. Le Preneur s'engage à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'ils souscrivent semblable obligation à l'égard du Bailleur.



A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser, même si le Bailleur avait marqué son accord préalable et écrit.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le Preneur fournira au Bailleur une copie du contrat de sous-location ou de cession, enregistré endéans les 30 jours de la signature.

Article 10 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre parties et cela de commun accord.

A défaut pour les parties de s'entendre à la fin du bail sur le montant des dégâts locatifs éventuels et la période d'indisponibilité, ceux-ci seront souverainement et sans recours fixés par un expert désigné de commun accord par les parties; à défaut pour les parties de s'entendre sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Juge de Paix compétent.

Il est expressément convenu entre parties que le Preneur prend possession de la surface à l'état brut, c'est-à-dire uniquement avec les murs mitoyens. Tout aménagement quel qu'il soit (revêtement de sol, faux-plafond, électricité, sanitaire, chauffage, plafonnage, arrivée d'eau, chassis de fenêtre, vitrages, portes ...) est à la charge exclusive du preneur.

Article 11 : TRANSFORMATIONS – MODIFICATIONS

Le Preneur ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable, spécial et écrit du Bailleur.

Il en est de même pour l'aménagement de l'emplacement publicitaire à l'extérieur.

Il est expressément prévu que les parties devront agir conformément à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

En outre, si le Bailleur donne son consentement, les travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du preneur, dans les règles de l'art et sous sa seule responsabilité, à l'exclusion de celle du bailleur.

Le Bailleur se réserve cependant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Les plans et la réalisation de cloisonnements éventuels devront toujours être conformes aux réglementations en vigueur.

De même pour tous les aménagements dans les lieux loués, le Preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers compétents.

Si cette condition n'était pas remplie, le Preneur sera tenu d'en justifier à tout moment la réalisation auprès du Bailleur, ce dernier pourra exiger la suppression des cloisonnements ou autres aménagements aux frais du Preneur, sans préjudice à ce qui est dit aux alinéas précédents.

A la fin du bail ou au cas où il y serait mis fin anticipativement, toutes modifications et améliorations, y compris le cloisonnement, deviendront la propriété du Bailleur, sans frais, et lui seront remis en bon état.

Toutefois, lors de l'expiration contractuelle du bail ou lorsque la date de résiliation anticipée sera connue, le Bailleur pourra demander au Preneur, par lettre recommandée, que celui-ci procède à l'enlèvement en tout ou en partie des cloisonnements, modifications et embellissements, et

rétablisse les locaux partiellement ou entièrement dans leur état original sans frais pour le Bailleur.

Article 12 : ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le Preneur s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille.

Il s'engage à maintenir les lieux loués en parfait état d'entretien locatif pendant toute la durée du bail et à effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien.

Seules les grosses réparations limitativement déterminées par les articles 605 et 606 du Code Civil et pour autant qu'elles ne soient pas imputables au Preneur, sont à charge du Bailleur.

Le Preneur entretiendra avec soin la peinture intérieure, les appareils sanitaires, les revêtements, les pavements, les appareils électriques, les portes et fenêtres et leurs serrures.

Il remplacera sans délai, et à ses frais, les vitres cassées, et dont les réparations ne seraient pas assumées par les assureurs du bâtiment. Le Preneur interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurance du bâtiment.

Le Preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou de ceux dont il répond.

Il entretiendra en bon état les tuyaux, robinets, pompes et appareils de water-closet.

Cette énumération n'est pas limitative mais simplement énonciative.

Le Preneur est également responsable de l'entretien et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et de gaz dans les lieux loués ou qu'il aurait placé hors des lieux loués.

Il en est de même pour l'installation de chauffage et/ou de ventilation que le Preneur jugera peut être utile de placer dans les lieux loués et ce à ses risques, frais et périls exclusifs.

Il fera nettoyer la face intérieure et extérieure des vitres, portes, châssis, enseignes, de sorte qu'elles soient en état de propreté constante.

Il veillera à l'évacuation des détritux.

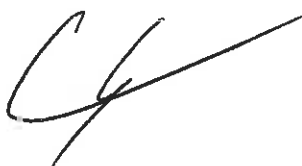
Le Preneur devra garantir l'accès aux locaux au Bailleur ou à ses préposés afin de procéder aux inspections nécessaires et de vérifier l'état des lieux, dans des conditions compatibles avec l'exercice de l'activité du Preneur.

Le Bailleur peut exiger du Preneur d'effectuer tous les travaux de réparation nécessaires et de les terminer dans le mois suivant la réception du préavis qui lui sera notifié à cet effet si cela est compatible avec la nature des travaux à effectuer.

Si le Preneur reste en défaut d'exécuter les obligations résultant pour lui du présent article, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires pour assumer le maintien et la remise en bon état des lieux loués et d'en recouvrer le coût à charge du Preneur, le tout aux risques et périls du Preneur et sans préjudice de tous autres droits et recours du Bailleur.

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution de toutes les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la durée du bail, même s'ils durent plus de quarante jours.

Le Preneur avertira immédiatement le Bailleur de toute grosse réparation incombant à ce dernier sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes



conséquences dommageables, dont le Bailleur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en l'absence de pareil avis.

Article 13 : EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable, qu'elle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, etc ... pouvant survenir aux services du bâtiment, installations d'eau, d'électricité et de chauffage ou autres installations techniques au service du bâtiment, le Preneur renonçant à lui réclamer toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

Le Bailleur s'engage toutefois à prendre les mesures nécessaires pour remédier à l'état des choses pour autant que cette responsabilité lui incombe.

Sauf en cas de dol du Bailleur, le Preneur renonce expressément à exercer un recours quelconque contre le Bailleur, notamment en vertu des articles 1721, 1722, 1719 et 1386 du Code Civil. Le Preneur s'engage à aviser au plus tôt le Bailleur de tout vice de construction de l'immeuble qu'il viendrait à constater.

Article 14 : EXPROPRIATION

En cas d'expropriation des lieux loués pour cause d'utilité publique, en tout ou en partie, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur et la présente convention de bail sera résiliée de plein droit, sans que le Preneur ne puisse réclamer aucune indemnité du Bailleur.

Il exercera ses droits uniquement contre l'autorité expropriante à laquelle il ne pourra réclamer aucune indemnité qui diminuerait celle revenant de droit au Bailleur.

Article 15 : MESURES ET PRÉVENTIONS

Le Preneur s'engage à équiper, à ses frais, en matériel de prévention et de lutte contre l'incendie, en fonction des normes et exigences prescrites ou qui viendraient à être prescrites par toute autorité administrative compétente ainsi qu'éventuellement par les assureurs du Preneur ou du Bailleur.

Article 16 : RÉSILIATION ANTICIPÉE

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le Preneur devra supporter tous les frais, les débours et dépenses quelconques résultant de ses manquements et de la résiliation du contrat. Le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité de relocation égale à six mois de loyer.

Article 17 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties déclarent faire élection de domicile comme suit :

Le Bailleur : bd Anspach 65 à 1000 Bruxelles

Le Preneur : en les lieux loués

Article 18 : ENVIRONNEMENT – URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et

environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures enfoui / non enfoui dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation; il produira un certificat d'étanchéité. Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur. Les parties déclarent avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis. (A transmettre ultérieurement)

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'unité reprises dans le certificat PEB sont.....

Article 19 : ENREGISTREMENT

Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur.

Le Bailleur pourra demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat de bail en question, la preuve de cet enregistrement.

Article 20 : FRAIS, DROITS, SOMMES DUES ET À DEVOIR

Tous frais et droits généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, les droits d'enregistrement, frais de timbres, amendes éventuelles en cas de dépôt tardif ou de non-dépôt à l'enregistrement, incombent au Preneur.

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, le montant retenu produira, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Article 21 : CESSION DU CHEF DU BAILLEUR

Le présent bail est cessible dans le chef du Bailleur qui est libre de vendre le présent bien à toute personne morale ou physique de son choix.



Article 22 : AFFICHAGE ET VISITES DES LIEUX

Six mois avant l'expiration de la convention de bail ou de ses prolongations, et jusqu'au jour de son départ, le Preneur est tenu de permettre l'affichage aux endroits les plus visibles de la façade des immeubles, et de donner libre et complet accès aux visiteurs, accompagnés d'un délégué du Bailleur à tout moment entre 9 heures et 17 heures du lundi au vendredi.
Ceci vaut également en cas de vente du bien loué.

Article 23 : DROIT COMMUN

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente convention de bail, les parties déclarent se conformer au droit commun, et en particulier aux stipulations de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 24 : DATE DES NOTIFICATIONS

Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

Article 25 : JURIDICTION COMPÉTENTE

Toute contestation ou litige dans l'exécution du présent contrat sera de la compétence exclusive des Tribunaux de l'Arrondissement de BRUXELLES.

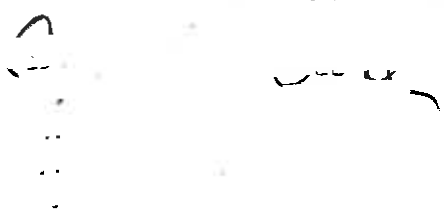
Fait à BRUXELLES, le 20 2013, en trois originaux, dont un pour chacune des parties et le troisième destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur,


Grégor CHAPELLE
Directeur général


Yves BASTAERTS
Directeur général adjoint

Le Preneur,



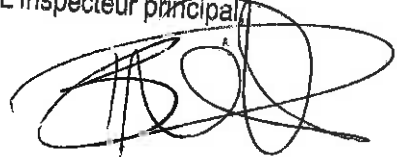
POUR DUPLICATION

20 MARS 2013

Enregistre (1119) folio(s) 100 renvoi(s)
au 6ème bureau de l'Enregistrement de BRUXELLES
vol 6 bis 13 case 463

Reçu :

L'Inspecteur principal



E. BRONSELAER

Floor plan of the first floor of a building. The plan shows a large central area with a grid of small squares, likely representing a parking lot or a large open space. To the top, a section is labeled 'RUE MARCHÉ AUX POULETS'. To the left, a section is labeled 'RUE PAUL DELAUX'. To the right, a section is labeled 'BOULEVARD ANSPACH'. The plan includes several rooms and corridors. A room labeled 'ACTIRIS' is located in the upper right. A room labeled 'GALDIUSO' is located in the upper right, adjacent to 'ACTIRIS'. A room labeled 'PIZZA HUT' is located in the lower right. A room labeled 'AD. DELVAZZE' is located in the upper right. A staircase is located in the bottom right corner. The plan also shows various corridors and doorways.